

## Anlage 1 zu IDW S 4

# Anforderungen an den Inhalt von Verkaufsprospekten

(Stand: 18.05.2006)

- 1. Vorbemerkung**
- 2. Allgemeine Grundsätze**
  - 2.1. Sicht eines durchschnittlich verständigen und durchschnittlich vorsichtigen Anlegers
  - 2.2. Vollständigkeit
  - 2.3. Richtigkeit
    - 2.3.1. Richtigkeit von einzelnen Angaben
    - 2.3.2. Richtigkeit von Prognosen
    - 2.3.3. Plausibilität der Gesamtaussage des Verkaufsprospekts
  - 2.4. Klarheit
    - 2.4.1. Klarheit der einzelnen Angaben
    - 2.4.2. Klarheit der Gliederung
    - 2.4.3. Klarheit der Gesamtaussage
  - 2.5. Beschränkung auf wesentliche Angaben
- 3. Einzelangaben nach der VermVerkProspV**
  - 3.1. Inhaltsverzeichnis und Vorabhinweis
  - 3.2. Vorabdarstellung
    - 3.2.1. Kurzdarstellung der wesentlichen Aspekte der Vermögensanlage
    - 3.2.2. Deutsche Zusammenfassung fremdsprachlicher Verkaufsprospekte
    - 3.2.3. Erklärung zur Übernahme von Prospektverantwortung
  - 3.3. Darstellung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage
  - 3.4. Angaben über die Vermögensanlagen
  - 3.5. Angaben über den Emittenten
  - 3.6. Angaben über das Kapital des Emittenten
  - 3.7. Angaben über Gründungsgesellschafter des Emittenten
  - 3.8. Angaben über die Geschäftstätigkeit des Emittenten
  - 3.9. Angaben über die Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage
  - 3.10. Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten
  - 3.11. Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts des Emittenten
  - 3.12. Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten, den Treuhänder und sonstige Personen
  - 3.13. Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten des Emittenten
  - 3.14. Gewährleistete Vermögensanlage
  - 3.15. Verringerte Prospektanforderungen
  - 3.16. Mindestangaben für Verkaufsprospekte, die nicht der VermVerkProspV unterliegen

- 4. Ergänzende Pflichten der Prospektierung**
  - 4.1. Wirtschaftliche Angaben
    - 4.1.1. Leistungsnachweise über durchgeführte Vermögensanlagen
    - 4.1.2. Kosten der Investitionsphase
    - 4.1.3. Nutzung der Vermögensanlage
    - 4.1.4. Sensitivitätsanalyse
  - 4.2. Rechtliche Angaben
    - 4.2.1. Angaben zum Anlageobjekt und zu wesentlichen Vertragspartnern
    - 4.2.2. Beendigung der Vermögensanlage
  - 4.3. Steuerliche Angaben
  - 4.4. Hinweise auf besondere Umstände
- 5. Nachtrag zum Verkaufsprospekt**

## 1. Vorbemerkung

Diese Anlage enthält alle die in der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV)<sup>10</sup> gesondert geforderten Angaben im Wortlaut der Verordnung sowie die Angaben, die entsprechend der Berufsauffassung, nach der Wirtschaftsprüfer die Verkaufsprospekte über öffentlich angebotene Vermögensanlagen beurteilen, für eine Beurteilung dieser Vermögensanlagen notwendig sind.

Unberührt bleiben Verpflichtungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften (z. B. Fernabsatzgesetz oder Verbraucherschutzgesetz).

## 2. Allgemeine Grundsätze

Der Verkaufsprospekt muss über die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die für die Beurteilung der angebotenen Vermögensanlage durch den Anleger notwendig sind, Auskunft geben und vollständig, richtig und klar sein.

### 2.1. Sicht eines durchschnittlich verständigen und durchschnittlich vorsichtigen Anlegers

Die Darstellungen im Verkaufsprospekt sowie Inhalt und Umfang der Berichterstattung haben sich am Verständnis eines durchschnittlich verständigen und durchschnittlich vorsichtigen Anlegers auszurichten, der über ein Grundverständnis für die wirtschaftlichen Gegebenheiten der angebotenen Vermögensanlage verfügt (Anleger).

Wendet sich der Verkaufsprospekt ausdrücklich an einen bestimmten Personenkreis, ist zu prüfen, ob unter diesem Aspekt ergänzende Ausführungen und Angaben erforderlich sind. Hierauf ist in dem Gutachten hinzuweisen.

## 2.2. Vollständigkeit

Ein Verkaufsprospekt ist vollständig, wenn er alle Angaben zur angebotenen Vermögensanlage enthält, die für einen Anleger wesentlich sind. Die Auswirkungen der Vermögensanlage auf die subjektiven Verhältnisse des einzelnen Anlegers brauchen im Verkaufsprospekt nicht dargestellt zu werden.

Enthält ein Verkaufsprospekt die in dieser Anlage - sowie ggf. ergänzend die in einer weiteren, anlageobjektbezogenen Anlage zum *IDW Standard: Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen (IDW S 4)*<sup>11</sup> - aufgeführten Angaben, spricht eine Vermutung dafür, dass es sich hierbei um alle aus der Sicht eines Anlegers für die Anlageentscheidung wesentlichen Angaben handelt und der Verkaufsprospekt vollständig ist.

Besonderheiten der Vermögensanlage oder der Gegenstände, zu deren Finanzierung die von den Anlegern aufzubringenden Mittel bestimmt sind (Anlageobjekt), können jedoch weitere Angaben erforderlich machen. Ohne diese ist der Verkaufsprospekt auch dann nicht vollständig, wenn diese Angaben nicht in den genannten Anlagen aufgeführt sind.

Um die Vollständigkeit des Verkaufsprospekts sicherzustellen, ist ihm ein Inhaltsverzeichnis voranzustellen. Die Seiten des Verkaufsprospekts sollen fest verbunden und durchnummeriert werden. Wesentliche Anlagen sind mit dem Verkaufsprospekt fest zu verbinden. Ist dies aus technischen Gründen (z. B. Umfang der Anlage, Zeitpunkt der Erstellung der Anlage) nicht möglich, muss für nicht fest verbundene Anlagen ein Anlagenverzeichnis in den Verkaufsprospekt aufgenommen werden. Für diese Anlagen ist eine Angabe des Datums ihrer Erstellung erforderlich.

Nachträge vor Abschluss der Prospektbeurteilung sind dem bisherigen Verkaufsprospekt beizufügen. Durch organisatorische Maßnahmen muss sichergestellt sein, dass dem Anleger diese Nachträge vollständig zugänglich gemacht werden.

## 2.3. Richtigkeit

### 2.3.1. Richtigkeit von einzelnen Angaben

Die Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist gegeben,

- soweit sich im Verkaufsprospekt enthaltene Angaben auf Tatsachen beziehen, wenn die angegebenen Tatsachen zutreffend sind,
- soweit es sich um Annahmen und Schätzungen handelt, wenn diese plausibel sind und nicht im Widerspruch zur Rechnungslegung und zu anderen Unterlagen, sonstigen Angaben im Verkaufsprospekt oder zu anderen Tatsachen stehen,

- soweit es sich um Folgerungen handelt, wenn diese aus den Tatsachen oder Annahmen sachlich und rechnerisch richtig entwickelt wurden, also schlüssig sind,
- soweit es sich um wertende Aussagen handelt, wenn diese durch Tatsachen gestützt werden,
- soweit es sich um Prognosen handelt, wenn diese ausdrücklich als solche gekennzeichnet, die verwendeten Prämissen wirklichkeitsnah, die Berechnungen rechnerisch richtig und im Aufbau plausibel sind und wenn die Risiken und Unsicherheiten ausreichend berücksichtigt sind,
- soweit steuerliche Verhältnisse die Grundlage von Darstellungen, Berechnungen oder Beurteilungen bilden, wenn die den steuerlichen Folgerungen zugrunde liegenden Prämissen in Übereinstimmung mit dem Gesetz sowie der veröffentlichten Rechtsprechung und der veröffentlichten oder nachgewiesenen Verwaltungsauffassung zur Zeit des Abschlusses der Beurteilung stehen und vorhandene steuerliche Risiken deutlich erkennbar gemacht worden sind.

Enthält der Verkaufsprospekt wertende Aussagen (Wertungen und Beurteilungen) des Auftraggebers (z. B. gute Bauqualität, erstklassige Ausstattung, hervorragender Standort, gute Bonität), sind die Fakten, die zu diesen wertenden Aussagen geführt haben, im Verkaufsprospekt darzulegen. Die Wertungen und Beurteilungen müssen sich an der allgemeinen Verkehrsauffassung orientieren. So ist z. B. die Aussage, dass einem Vertragspartner eine gute Bonität zukommt, nur richtig, wenn sie sich durch über diesen eingeholte Auskünfte und Informationen belegen lässt.

### **2.3.2. Richtigkeit von Prognosen**

Prognosen sind nur dann richtig, wenn die ihnen innewohnende Beurteilungsunsicherheit zutreffend im Verkaufsprospekt zum Ausdruck gebracht wird.

Wegen dieser Unsicherheit von Prognosen spiegeln einwertige Zahlenangaben vielfach eine Scheingenauigkeit vor. Derartige Unsicherheiten müssen im Verkaufsprospekt durch verbale Erläuterungen beschrieben oder in Form der Angabe von Bandbreiten erkennbar gemacht werden.

Die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen und Wirkungszusammenhänge müssen im Verkaufsprospekt in geeigneter Form erläutert sein.

Der Prognosezeitraum muss - insbesondere auch bei Sensitivitätsanalysen<sup>12</sup> - in Abhängigkeit von der vorgesehenen Vermögensanlage angemessen gewählt werden. In Fällen, in denen die Prognose durch zeitlich begrenzte Einflussfaktoren wesentlich geprägt wird (z. B. Sonderabschreibungen, Investitionszuschüsse, Mietgarantien, gesicherte Mieteinnahmen, Zinsfestschreibungen etc.) müssen diese erläutert und auch die Folgeperioden in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen

dargestellt werden. Die am Ende des Prognosezeitraums für den Wert bzw. die Wiederverkäuflichkeit der Vermögensanlage relevanten Gesichtspunkte sind zu nennen.

Die Prognose und die ihr zugrunde liegenden Annahmen müssen realistisch sein und dürfen deshalb keine unververtretbaren, durch bloße Wunschvorstellungen geprägten Aussagen enthalten. Prognosen dürfen ferner mit den Erfahrungen aus der Vergangenheit (z. B. Mietausfall, Kostenentwicklung etc.) nicht ohne Grund im Widerspruch stehen. Der Grundsatz der Vorsicht i. S. einer eher pessimistischen oder imparitätischen Betrachtungsweise ist der Darstellung dagegen nicht zugrunde zu legen.

### **2.3.3. Plausibilität der Gesamtaussage des Verkaufsprospekts**

Die Richtigkeit des Verkaufsprospekts erfordert nicht nur, dass die Einzelangaben richtig sind, sondern auch, dass die Darstellung im Verkaufsprospekt insgesamt kein falsches Bild von der Vermögensanlage und dem Anlageobjekt vermittelt. In diese Beurteilung sind auch Angaben, Wertungen und nicht verbale Darstellungen mit eindeutig werblichem Charakter einzubeziehen.

## **2.4. Klarheit**

Einer klaren - d. h. gedanklich geordneten, eindeutigen und verständlichen - Darstellung der für die Anlageentscheidung erheblichen Angaben im Verkaufsprospekt kommt besondere Bedeutung zu. Deshalb muss der Verkaufsprospekt übersichtlich gegliedert und die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken deutlich zum Ausdruck gebracht werden.

### **2.4.1. Klarheit der einzelnen Angaben**

Die Ausdrucksweise im Verkaufsprospekt darf weder vage oder mehrdeutig sein noch dürfen Ausführungen an anderer Stelle im Verkaufsprospekt relativiert werden. Trotz sachlich zutreffender Einzelangaben darf die gewählte Darstellungsform keinen falschen Eindruck vermitteln (z. B. durch unzutreffende Gewichtung wesentlicher und unwesentlicher Informationen oder die einseitige Hervorhebung von Chancen ohne angemessene Betonung der entsprechenden Risiken im Abschnitt über die Darstellung der wesentlichen Risiken).

Begriffe, die nicht zum allgemeinen Sprachgebrauch gehören, sind zu erläutern und beispielsweise durch die Verwendung von Gegensätzen, Beispielen oder Abgrenzungen von ähnlichen Begriffen zu verdeutlichen. Dies kann, soweit dem nicht der Grundsatz der Klarheit entgegensteht, auch in einem Glossar geschehen. Fachbegriffe oder Begriffe, die unterschiedlich verstanden werden können (z. B. Ertrag, Wirtschaftlichkeit, Steuervorteil), müssen eindeutig und allgemein verständlich definiert sein und dürfen nicht irreführend verwendet werden.

Bei Verwendung des Begriffs "Rendite" ist anzugeben, worauf sich die Rendite bezieht und wie sie im Einzelnen berechnet wurde. Auf die Verwendung von mehrperiodischen Renditekennziffern (z. B. interner Zinsfuß) sollte verzichtet werden, weil sie aufgrund der unterschiedlichen Zahlungsströme in jeder Vermögensanlage für den Vergleich unterschiedlicher Vermögensanlagen meist ungeeignet sind. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse gilt dieser Einwand nicht, so dass dort die Verwendung solcher Renditekennziffern möglich ist für die Darstellung der Entwicklung der Vermögensanlage unter Veränderung einzelner oder mehrerer wesentlicher Parameter.

Zum Begriff "Steuervorteil" muss im Einzelnen angegeben worden sein, welche Steuern in die Berechnung einbezogen wurden, ob und warum es sich um einen temporären oder endgültigen Vorteil handelt und ob und ggf. in welchem Umfang bei der Berechnung des Vorteils Abzinsungseffekte berücksichtigt wurden.

#### **2.4.2. Klarheit der Gliederung**

Der Grundsatz der Klarheit erfordert eine gedanklich geordnete, eindeutige und verständliche Darstellung der Angaben. Dies setzt voraus, dass die Angaben nach sachlichen Gesichtspunkten und logisch geordnet sowie innerhalb des zugehörigen Sachgebietes systematisch gegliedert aufgeführt werden.

Die Struktur des Verkaufsprospekts muss dem Grundsatz der Klarheit entsprechen und gewährleisten, dass die wesentlichen Aussagen und bedeutsamen Sachverhalte in übersichtlicher Weise ausreichend deutlich und in auswertbarer Form hervorgehoben werden.

Wird der Hauptteil des Verkaufsprospekts entsprechend Abschn. 3. und 4. dieser Anlage gegliedert, werden damit gleichzeitig die Anforderungen von § 2 Abs. 3 VermVerkProspV vollständig und ohne ergänzende Angabepflichten gegenüber der Hinterlegungsstelle erfüllt.

Sofern die Vermögensanlage der Prospektpflicht des § 8f Verkaufsprospektgesetz<sup>13</sup> unterliegt, kann die Hinterlegungsstelle im Falle abweichender Gliederungen eine Aufstellung verlangen, aus der hervorgeht, an welcher Stelle des Verkaufsprospekts sich die in der VermVerkProspV verlangten Mindestangaben befinden.

Sind die Angaben im Verkaufsprospekt entsprechend den Abschn. 3. und 4. dieser Anlage - sowie ggf. ergänzend einer weiteren Anlage zum *IDW S 4* - gegliedert, spricht die Vermutung dafür, dass der Aufbau des Verkaufsprospekts dem Gebot der Klarheit entspricht, sofern die Vermögensanlage keine abweichende Gliederung erfordert.

### 2.4.3. Klarheit der Gesamtaussage

Der ausgewogenen Darstellung aller wesentlichen Aspekte kommt besondere Bedeutung zu. Die für die Vorteilhaftigkeit der Vermögensanlage maßgebenden Gesichtspunkte dürfen nicht in der Weise plakativ herausgestellt werden, dass nur die vorteilhaften Aspekte allgemein verständlich erläutert werden, während Gesichtspunkte, die vom Anleger als negativ empfunden werden könnten, zurückhaltend kommentiert werden.

### 2.5. Beschränkung auf wesentliche Angaben

Die Darstellungen im Verkaufsprospekt können sich auf wesentliche Angaben beschränken. Dies gilt nicht für den Inhalt solcher Verkaufsprospekte, die der Prospektspflicht des § 8f Verkaufsprospektgesetz unterliegen. In diese Verkaufsprospekte sind alle Angaben aufzunehmen, die im Abschn. 3. genannt sind<sup>14</sup>, wohingegen die Angaben nach Abschn. 4. auf wesentliche Angaben beschränkt werden können.

Wesentlich sind sämtliche Angaben, deren Weglassen oder deren falsche Angabe aus der Sicht des Anlegers die auf der Grundlage des Verkaufsprospekts getroffene Anlageentscheidung beeinflussen kann.<sup>15</sup> Durch die Berücksichtigung des Kriteriums der Wesentlichkeit in der Beurteilung der Verkaufsprospekte erfolgt eine Konzentration auf entscheidungserhebliche Sachverhalte.

Einzelangaben, die nach der Vermögensanlagenverkaufsprospekt-Verordnung erforderlich sind, sind für Verkaufsprospekte nach § 8f Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz immer wesentlich.

Daneben hängt die Wesentlichkeit einzelner Beträge oder Sachverhalte im Verkaufsprospekt insbesondere davon ab, wie sich deren absoluter oder relativer Wert auf die wirtschaftlichen Entscheidungen der Anleger auswirkt. Ein relativer Wert kann sich z. B. aus einer Bezugnahme des betroffenen Postens zur Gesamtinvestition, zum Anlagebetrag einzelner Anleger oder zur Gewinnausschüttung ergeben. Allgemeine Wesentlichkeitsgrenzen können auch für solche relativen Werte nicht vorgegeben werden. Sie hängen ab beispielsweise von dem Einfluss der zu beurteilenden Information auf die Prospektaussagen, von der wirtschaftlichen Lage des Anlageobjekts und von dessen Umfeld.

Die Wesentlichkeit von Angaben oder Abweichungen kann sich auch daraus ergeben, dass mehrere Abweichungen oder unzutreffende bzw. unterlassene Angaben, die für sich allein betrachtet unwesentlich sind, zusammen mit anderen wesentlich werden.

Unabhängig von den vorgenannten Aspekten kann sich die Wesentlichkeit auch aus der Bedeutung einer verletzten Rechtsnorm ergeben. So sind im Verlauf der Beurteilung erkannte Verstöße gegen gesetzliche oder aufsichtsrechtliche Einzelbestimmungen ohne Rücksicht auf ihre Auswirkung auf die Gesamtbeurteilung wesentlich, wenn den Bestimmungen nach ihrem Sinn und Zweck besondere Bedeutung zuzumessen und der Verstoß nicht geringfügig ist.

## **3. Einzelangaben nach der VermVerkProspV**

Die in diesem Abschnitt enthaltenen Angabepflichten stehen in meist wörtlicher Übereinstimmung mit der VermVerkProspV. Eingerückte Textteile enthalten Konkretisierungen dieser Angabepflichten.

### **3.1. Inhaltsverzeichnis und Vorabhinweis**

Den Prospektangaben ist ein Inhaltsverzeichnis voranzustellen.

In Verkaufsprospekten nach § 8f Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz ist im Anschluss an das Inhaltsverzeichnis ein hervorgehobener Hinweis aufzunehmen, dass die inhaltliche Richtigkeit der im Verkaufsprospekt gemachten Angaben nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospekts durch die BaFin ist.

### **3.2. Vorabdarstellung**

#### **3.2.1. Kurzdarstellung der wesentlichen Aspekte der Vermögensanlage**

Die Vermögensanlage ist vorab so zu beschreiben, dass sich ein Anleger eine zutreffende Beurteilung über die Vermögensanlage bilden kann (Angebot im Überblick). Insbesondere sind darzustellen

- die Art der angebotenen Vermögensanlage (Beteiligung an einer Kapital- oder Personengesellschaft, insbesondere an einem geschlossenen Fonds oder an einem Treuhandvermögen sowie ein unmittelbarer Anteil an einem Anlageobjekt),
- die Anzahl und der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage,
- die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte,
- etwaige Besonderheiten in der Konzeption der Vermögensanlage und
- das Anlageobjekt, auf das sich das Angebot über die Vermögensanlage bezieht.

Ferner ist auf den durch die Vermögensanlage angesprochenen Anlegerkreis und die Bindungsdauer der Vermögensanlage einzugehen.



### **3.2.2. Deutsche Zusammenfassung fremdsprachlicher Verkaufsprospekte**

Emittenten mit Sitz im Ausland können Verkaufsprospekte ganz oder zum Teil in einer anderen in internationalen Finanzkreisen gebräuchlichen Sprache abfassen. Werden Verkaufsprospekte nicht in deutscher Sprache abgefasst, bedarf dies für bei der BaFin einreichungspflichtige Verkaufsprospekte einer Genehmigung der BaFin. Solchen Verkaufsprospekten ist eine deutsche Zusammenfassung voranzustellen, die Teil des Verkaufsprospekts ist und die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben zu dem Emittenten, der Vermögensanlage und dem Anlageobjekt enthält.

Die Zusammenfassung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben muss zu derselben Beurteilung der Vermögensanlage durch den Anleger führen, wie dies dem fremdsprachlichen Verkaufsprospekt entspricht.

### **3.2.3. Erklärung zur Übernahme von Prospektverantwortung**

Der Verkaufsprospekt muss

- Namen,
- Geschäftsanschrift,
- und Funktionen,
- bei juristischen Personen oder Gesellschaften die Firma und den Sitz (Geschäftsanschrift)

der Personen oder Gesellschaften angeben, die für den Inhalt des Verkaufsprospekts insgesamt oder für bestimmte Angaben die Verantwortung übernehmen. Er muss eine Erklärung dieser Personen oder Gesellschaften enthalten, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Zu den Personen, die für den Inhalt des Verkaufsprospekts die Verantwortung übernehmen, gehört als Gesamtverantwortlicher für den Verkaufsprospekt immer der Anbieter. Zu diesem Personenkreis können weitere Personen gehören, wenn sie eine Erklärung nach oder entsprechend § 3 VermVerkProspV abgeben (z. B. Initiatoren). Haben Dritte die rechtliche, steuerliche oder sonstige Konzeption der Vermögensanlage entwickelt und für Angaben im Verkaufsprospekt die Verantwortung durch eine Erklärung nach oder entsprechend § 3 VermVerkProspV übernommen, sind sie als Teilverantwortliche ebenfalls zu nennen.

Die Erklärung muss das Datum der Aufstellung des Verkaufsprospekts, die Unterschrift des Anbieters sowie die Unterschriften der Personen enthalten, die Verantwortung durch eine Erklärung nach oder entsprechend § 3 VermVerkProspV übernommen haben.

Mit der Erklärung bestätigen die Unterschreibenden, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Es ist deshalb nicht erforderlich, den Verkaufsprospekt nochmals am Ende zu unterschreiben.

### 3.3. Darstellung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage

In einem gesonderten Abschnitt, der nur diese Angaben enthält, sind vorab die mit der angebotenen Vermögensanlage verbundenen, wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage durch den Anleger einhergehenden Risiken darzustellen.

Dieser Abschnitt soll es ermöglichen, sich an einer Stelle umfassend und ausschließlich über die wesentlichen Risiken zu informieren. Als wesentlich sind alle diejenigen Risiken darzustellen, die die Entscheidung des Anlegers über die Vermögensanlage beeinflussen können.

Die Entscheidung des Anlegers hängt davon ab, inwieweit einzelne Risiken die Erfolgsaussichten oder die Sicherheit einer Vermögensanlage bedrohen. Dementsprechend sind die Risiken unter Würdigung entsprechender risikomindernder Sachverhalte (z. B. Versicherungen oder Bürgschaften Dritter) nach Berücksichtigung des Ausfallrisikos bzw. des Risikos der Absicherungsmaßnahmen unter Beschreibung des Absicherungszusammenhangs anzugeben. Dem gegenüber müssen nach Auffassung der BaFin in diesem Abschnitt die Risiken als Brutto Risiken dargestellt werden. Risikomindernde Sachverhalte dürfen nach dieser Auffassung bei dieser Darstellung nicht berücksichtigt werden und sind daher außerhalb dieses Abschnitts zu erörtern. Wird nach dieser Auffassung verfahren, gelten trotz der Einschränkungen in der Klarheit des Verkaufsprospekts die Anforderungen dieses Standards noch als erfüllt.

Eine optische (z. B. Darstellung auf der gegenüberliegenden Seite) oder anderweitige (z. B. Fußnotenverweise) Gegenüberstellung der benannten Risiken mit vermeintlich oder tatsächlich entsprechenden Chancen ist nicht zulässig. Die mit der angebotenen Vermögensanlage verbundenen Chancen werden im Zusammenhang mit der Beschreibung der Vermögensanlage und des Anlageobjekts dargestellt.

Bei der Darstellung der wesentlichen Risiken kann unterschieden werden zwischen

- nur prognosegefährdenden Risiken (Risiken, die lediglich zu einer schwächeren Prognose führen können),
- anlagegefährdenden Risiken (Risiken, die entweder das/die Anlageobjekt(e) oder die gesamte Vermögensanlage gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen können) und
- darüber hinaus gehende anlegergefährdende Risiken (Risiken, die nicht nur zu einem Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen können, sondern z. B. über Nachschusspflichten, Bürgschaften, Steuerzahlungen u. ä. auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden).

In der Risikodarstellung ist gesondert auf Risiken einer etwaigen Fremdfinanzierung der Vermögensanlage für den Anleger hinzuweisen. Dies gilt unabhängig davon, ob im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vermögensanlage eine Finanzierung i. S. d. § 358 BGB angeboten wird. Das Fremdfinanzierungsrisiko ist bei der Angabe des maximalen, den Anleger treffenden Risikos mit zu berücksichtigen.

Es ist zu erklären, ob die steuerliche Beurteilung unter Berücksichtigung der Gesetze, der veröffentlichten Rechtsprechung oder der Erlasse der Finanzverwaltung umstritten ist. Ist dies in wesentlichen Punkten der Fall, sind die Auswirkungen in ihrer Größenordnung darzulegen, die sich ergeben, falls sich die dem steuerlichen Konzept zugrunde gelegte Beurteilung nicht durchsetzen lässt. Es sind auch die Risiken einer Rückabwicklung der Vermögensanlage darzustellen. Dabei ist insbesondere darauf einzugehen, ob der Anleger einen Anspruch auf Rückzahlung seines eingezahlten Kapitals und sonstiger Vergütungen hat.

Für Vermögensanlagen mit Auslandsbezug sind die sich aus diesem ergebenden speziellen Risiken darzustellen und zu erläutern. Solche Risiken können z. B. sein:

- Währungsrisiken
- Risiken aus Beschränkungen des freien Kapitalverkehrs
- rechtliche oder politische Risiken im Ausland, die Anleger bei der beschriebenen Vermögensanlage und bei Investitionen in das Anlageobjekt bedrohen
- Risiken eines ausländischen Rechtssystems, das vom deutschen Rechtsverständnis abweicht, und die deshalb besonders erläuterungswürdig sind
- steuerliche Risiken, die sich aus dem deutschen bzw. einem ausländischen Steuerrecht oder aus Doppelbesteuerungsabkommen ergeben
- Risiken aus im Ausland abweichenden Usancen.

Das den Anleger bei einem Misserfolg treffende maximale Risiko ist in seiner Größenordnung zu beschreiben.

Eine Quantifizierung des maximalen Risikos ist nicht erforderlich. Bei der Einschätzung des maximalen Risikos ist nicht von rein theoretischen Annahmen auszugehen; vielmehr sind nicht völlig unwahrscheinliche Geschehensabläufe zu unterstellen. Weiter ist darzustellen, ob es sich um eine Vermögensanlage handelt, bei der das planmäßig eingesetzte Kapital des Anlegers ganz oder teilweise oder zusätzlich auch weiteres Kapital des Anlegers verloren gehen kann (z. B. aufgrund bestehender, möglicherweise unbegrenzter Nachschusspflichten, Haftungstatbestände, Bürgschaften oder Darlehensverbindlichkeiten). Umgekehrt sind bei der Ermittlung des maximalen Risikos etwaige Verwertungserlöse, Bürgschaften oder sonstige Leistungen Dritter (z. B. Versicherungsleistungen) durch vorsichtige Schätzung zu berücksichtigen. Dem gegenüber muss nach Auffassung der BaFin bei der Beschreibung des maximalen Risikos von einem kumulierten Bruttoisiko

ausgegangen werden. Risikomindernde Sachverhalte dürfen nach dieser Auffassung bei dieser Darstellung nicht berücksichtigt werden. Wird so verfahren, gelten trotz der Einschränkungen in der Aussage der Angabe die Anforderungen dieses Standards noch als erfüllt.

### 3.4. Angaben über die Vermögensanlagen

Der Verkaufsprospekt muss über die Vermögensanlage enthalten:

- die Art, Anzahl und den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen sowie die mit diesen verbundenen Rechte. Steht die Anzahl oder der Gesamtbetrag bei Hinterlegung des Verkaufsprospekts noch nicht fest, ist ein hervorgehobener Hinweis aufzunehmen, der eine Mindestanzahl und einen Mindestbetrag angibt.
- die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage. Übernimmt der Anbieter die Zahlung von Steuern, so ist dies anzugeben.

Handelt es sich bei der Vermögensanlage um eine Beteiligung an einer Personengesellschaft, betrifft die steuerliche Konzeption im Wesentlichen die Besteuerung des Anlegers. Für die Vermögensanlage ist es ausreichend, nur

- die Art der Einkünfte (z. B. Einkünfte aus Gewerbebetrieb),
- die Möglichkeiten des Verlustausgleichs und dessen Einschränkungen,
- die Konsequenzen aus dem anzuwendenden ausländischen Steuerrecht und
- eventuell Sonderverhältnisse (z. B. Auswirkungen der Tonnagesteuer auf den Anleger)

darzustellen. Eine Beschreibung der steuerlichen Konzeption für das Anlageobjekt kann auch geschlossen in den Abschn. 4.3. aufgenommen werden.

- die Übertragungsmöglichkeiten der Vermögensanlage und eventuell die Art der Einschränkungen der freien Handelbarkeit.
- die Zahlstellen oder andere Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen.
- die Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungs- oder Erwerbspreises (insbesondere die Kontoverbindung).

- die Stellen, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennehmen.
- eine für die Zeichnung oder den Erwerb der Vermögensanlage vorgesehene Frist und die Möglichkeiten, diese vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.
- die einzelnen Teilbeträge, falls das Angebot gleichzeitig in verschiedenen Staaten mit bestimmten Teilbeträgen erfolgt. Sind die Teilbeträge zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts noch nicht bekannt, ist anzugeben, in welchen Staaten das Angebot erfolgt.
- den Erwerbspreis für die Vermögensanlage oder - sofern er noch nicht bekannt ist - die Einzelheiten und den Zeitplan für seine Festsetzung.
- die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbundenen weiteren Kosten.

Zu den mit dem Erwerb der Vermögensanlage verbundenen weiteren Kosten gehören zusätzliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Anbieter, dem Emittenten oder Dritten (z. B. Agio, Maklergebühren, Notariatsgebühren oder Kosten einer Handelsregistereintragung).

Als mit der Verwaltung der Vermögensanlage verbundene Kosten können Kosten für die Abgabe einer ausländischen Steuererklärung oder Kosten der Treuhänder zu nennen sein.

Zu den Kosten der Veräußerung der Vermögensanlage sind neben Notariatsgebühren und Kosten einer Löschung im Handelsregister auch Maklerkosten und eine eventuell zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung aus der Finanzierung der Vermögensanlage zu nennen.

- unter welchen Umständen der Erwerber der Vermögensanlage verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

Es sind Haftungsrisiken beispielsweise aufgrund einer die eingezahlte, bedungene Einlage übersteigenden Haftsumme im Handelsregister, einer Haftung für Einzahlungen der Mitgesellschafter oder eventuellen Rückzahlungsverpflichtungen der Kommanditisten für getätigte Entnahmen zu nennen. Ferner sind bestehende oder von den Mitgesellschaftern auch gegen den Willen des Anlegers begründbare Nachschusspflichten, Verpflichtungen zur Übernahme von Bürgschaften oder ähnliche Risiken aufzuführen.

Die Angabepflicht ist nicht auf Zahlungen gegenüber dem Anbieter/Emittenten beschränkt. Auch Zahlungen gegenüber Dritten (z. B. Steuerzahlungen) können hierzu gehören.

- in welcher Gesamthöhe Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, geleistet werden.

Neben den im Investitionsplan genannten Provisionen des Emittenten sind auch von Dritten zu zahlende und dem Anbieter bekannte Provisionen jeglicher Art anzugeben. Dies gilt insbesondere für Vertriebsprovisionen (z. B. sog. Innenprovisionen) und Provisionen zur Beschaffung der Vermögensanlage und des Anlageobjekts. Die Provisionen sind in geeigneter Weise aufzugliedern.

Unbeschadet der Angaben zu den rechtlichen Verhältnissen sind bei Unternehmensbeteiligungen i. S. d. § 8f Abs. 1 Satz 1 des Verkaufsprospektgesetzes der Gesellschaftsvertrag und bei Treuhandvermögen i. S. d. § 8f Abs. 1 Satz 1 des Verkaufsprospektgesetzes der Treuhandvertrag als Teil des Verkaufsprospekts beizufügen.

### **3.5. Angaben über den Emittenten**

Der Verkaufsprospekt muss über den Emittenten angeben:

- die Firma, den Sitz und die Geschäftsanschrift,
- das Datum der Gründung und, wenn er für eine bestimmte Zeit gegründet ist, die Gesamtdauer seines Bestehens,
- die für den Emittenten maßgebliche Rechtsordnung und die Rechtsform; soweit der Emittent eine Kommanditgesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien ist, sind zusätzlich Angaben über die Struktur des persönlich haftenden Gesellschafters und die von der gesetzlichen Regelung abweichenden Bestimmungen der Satzung oder des Gesellschaftsvertrags aufzunehmen.
- den in der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag bestimmten Gegenstand des Unternehmens,
- das für den Emittenten zuständige Registergericht und die Nummer, unter der er in das Register eingetragen ist,
- eine kurze Beschreibung des Konzerns und der Einordnung des Emittenten in ihn, falls der Emittent ein Konzernunternehmen ist.

### 3.6. Angaben über das Kapital des Emittenten

Der Verkaufsprospekt muss über das Kapital des Emittenten angeben:

- die Höhe des gezeichneten Kapitals oder der Kapitalanteile und die Art der Anteile, in die das Kapital zerlegt ist, unter Angabe ihrer Hauptmerkmale und der Höhe der ausstehenden Einlagen auf das Kapital.

Die Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt der Prospektaufstellung und nicht auf den Zeitpunkt der vollständigen Platzierung des Kapitals.

- eine Übersicht der bisher ausgegebenen Wertpapiere oder Vermögensanlagen i. S. d. § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes.

Ist der Emittent eine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien, muss der Verkaufsprospekt über das Kapital des Emittenten zusätzlich den Nennbetrag der umlaufenden Wertpapiere, die den Gläubigern ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Aktien einräumen, angeben. Daneben muss er die Bedingungen und das Verfahren für den Umtausch oder den Bezug nennen.

### 3.7. Angaben über Gründungsgesellschafter des Emittenten

Der Verkaufsprospekt muss über die Gründungsgesellschafter des Emittenten angeben:

- Namen und Geschäftsanschrift, bei juristischen Personen Firma und Sitz.

Zur Erleichterung des Geschäftsverkehrs wird empfohlen, auch bei juristischen Personen die Geschäftsanschrift anzugeben.

- Art und Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern insgesamt gezeichneten und der eingezahlten Einlagen,
- Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und den Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die den Gründungsgesellschaftern außerhalb des Gesellschaftsvertrags insgesamt zustehen.

Bei einer auf Vorrat gegründeten Gesellschaft (Vorratsgesellschaft) stellt die Verwendung des Mantels wirtschaftlich eine Neugründung dar. Deshalb sind bei Vorratsgesellschaften diese Angaben über diejenigen Gesellschafter zu machen, die bei Verwendung des Mantels vorhanden sind.<sup>16</sup>

Diese Angaben können entfallen, wenn der Emittent mehr als fünf Jahre vor Aufstellung des Verkaufsprospekts gegründet wurde.

Der Verkaufsprospekt muss ferner Angaben enthalten über den Umfang der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an

- Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind,
- Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen sowie
- Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung bzw. Anschaffung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

### **3.8. Angaben über die Geschäftstätigkeit des Emittenten**

Der Verkaufsprospekt muss über die Geschäftstätigkeit des Emittenten folgende Angaben enthalten:

- die wichtigsten Tätigkeitsbereiche,
- Angaben über die Abhängigkeit des Emittenten von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, wenn sie von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind,
- Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben können
- Angaben über die wichtigsten laufenden Investitionen mit Ausnahme der Finanzanlagen.

Ist die Tätigkeit des Emittenten durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden, so ist darauf hinzuweisen.

### **3.9. Angaben über die Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage**

Der Verkaufsprospekt muss über die Anlageziele und Anlagepolitik der Vermögensanlage angeben,

- für welche konkreten Projekte die Nettoeinnahmen aus dem Angebot genutzt werden sollen,
- welchen Realisierungsgrad diese Projekte bereits erreicht haben,



- ob die Nettoeinnahmen hierfür allein ausreichen und
- für welche sonstigen Zwecke die Nettoeinnahmen genutzt werden.

Der Verkaufsprospekt muss bei Anteilen, die eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewähren, Anteilen an einem Treuhandvermögen und Anteilen an einem sonstigen geschlossenen Fonds zusätzlich über die Anlageziele und Anlagepolitik angeben:

- eine Beschreibung des Anlageobjekts.

Anlageobjekte sind die Gegenstände, zu deren voller oder teilweiser Finanzierung die von den Erwerbern der Vermögensanlage aufzubringenden Mittel bestimmt sind. Bei einem Treuhandvermögen, das ganz oder teilweise aus einem Anteil besteht, der eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewährt, treten an die Stelle dieses Anteils die Vermögensgegenstände des Unternehmens.

Neben der Art des Anlageobjekts (z. B. Immobilie, Schiff, Filmrechte, Exploration, Flugzeug) sind auch die für seine Nutzung relevanten Charakteristika (z. B. Größe, technische Beschaffenheit, Einsatzmöglichkeiten etc.) sowie Alter, Erhaltungszustand, erkennbare Mängel und vorgesehene Renovierungsarbeiten zu erläutern.

Bezieht sich das Angebot zur Vermögensanlage auf eine Vielzahl gleichartiger Anlageobjekte (z. B. mehrere Filmrechte, mehrere Immobilien), können die Anlageobjekte in gleichartigen Gruppen zusammengefasst dargestellt werden; die Identifikation des einzelnen Anlageobjektes muss jedoch weiterhin möglich sein.

Würde die Erfüllung aller in dieser Anlage geforderten Informationen in einem solchen Fall die Klarheit der Verkaufsprospektdarstellung erheblich beeinträchtigen, können Einzelangaben zusammengefasst werden oder entfallen, soweit dies im Interesse der Klarheit erforderlich ist.

Der zeitliche Horizont, innerhalb dessen das Anlageobjekt erworben, hergestellt und genutzt werden kann, ist darzustellen.

Sofern das Anlageobjekt noch nicht feststeht, sind die Personen oder Gremien zu benennen, welche die Anlageentscheidung treffen. Dabei sind auch die Kriterien, nach denen die Anlageentscheidung getroffen wird, zeitliche und betragsmäßige Begrenzungen und Überwachungsmechanismen aufzuführen.

- ob den nach den §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennenden Personen das Eigentum am Anlageobjekt oder an wesentlichen Teilen desselben zustand oder zusteht oder diesen Personen aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung am Anlageobjekt zusteht,
- nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjekts,

- rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel,
- ob die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen.

Ergänzend sind die für die Durchführung der Investition und die Nutzung des Anlageobjektes erforderlichen wesentlichen Genehmigungen unter Angabe der für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden Behörden zu benennen. Soweit sie noch ausstehen, ist der Zeitraum anzugeben, innerhalb dessen mit der Erteilung der Genehmigungen zu rechnen ist.

- welche Verträge der Emittent über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile davon geschlossen hat,
- den Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt erstellt hat, das Datum des Bewertungsgutachtens und dessen Ergebnis,
- in welchem Umfang nicht nur geringfügige Leistungen und Lieferungen durch Personen erbracht werden, die nach den §§ 3,7 oder 12 VermVerkProspV zu nennen sind,
- die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts in einer Aufgliederung, die insbesondere Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstige Kosten ausweist und die geplante Finanzierung in einer Gliederung, die Eigen- und Fremdmittel, untergliedert nach Zwischenfinanzierungs- und Endfinanzierungsmitteln, gesondert ausweist. Zu den Eigen- und Fremdmitteln sind die Fälligkeiten anzugeben und in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt sind.

Die Aufgliederung muss erkennen lassen, welcher Teil der Gesamtkosten auf Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von materiellen Vermögensgegenständen, immateriellen Vermögensgegenständen oder auf sofort abzugsfähige Ausgaben entfällt. Sofern nach Fertigstellung bis zum Nutzungsbeginn weitere Kosten anfallen, sind diese - mit geschätzten Beträgen oder mindestens ihrer Art nach - zu nennen.

Bei der Aufgliederung der Gesamtkosten sind die darin enthaltenen Vergütungen an den Anbieter oder mit ihm verflochtenen Personen oder Unternehmen ihrer Art nach und mindestens mit ihrem vorgesehenen Gesamtbetrag zu nennen. Bei diesen Vergütungen ist auch anzugeben, wann bzw. unter welchen Voraussetzungen sie fällig werden. Die Angabepflichten gemäß Abschn. 4.1.2. bleiben hiervon unberührt.

Bei den einzelnen Posten ist anzugeben, ob es sich um vertraglich in dieser Höhe vereinbarte Kosten oder um Schätzungen handelt.

Die Auswirkungen einer Überschreitung der angegebenen Gesamtkosten sind anzugeben.

Die vom Anleger und/oder dem Emittenten aufzubringenden Mittel (einschließlich Darlehen, stille Einlagen oder Agio) sind mit Angabe der Zahlungstermine bzw. Zahlungs- und Freigabevoraussetzungen zu nennen. Die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Folgen nicht pünktlicher Zahlungen bzw. nicht fristgerechter Freigaben sind darzustellen.

Beim Fremdkapital ist nach Zwischenfinanzierungs- und Endfinanzierungsmitteln unter Angabe der Konditionen (Währung, Laufzeit, Tilgungsvereinbarung, Besicherung, Damnum, Zinsen, zeitliche Zinsbindung usw.) zu unterscheiden. Es ist ausdrücklich zu erklären, ob die Fremdfinanzierungsmittel zu den genannten Konditionen verbindlich zugesagt sind oder nicht, und ob sie entsprechend dem Zahlungsbedarf abgerufen werden können bzw. welche Freigabevoraussetzungen zu erfüllen sind.

Hängt die erforderliche Fremdfinanzierung auch von der Bonität des Anlegers ab und hat der Anleger demzufolge Bonitätsunterlagen vorzulegen, ist hierauf hinzuweisen. Art und Umfang der Bonitätsunterlagen sind zu erläutern. Ferner ist darzustellen, welche Auswirkungen sich für den Anleger ergeben, falls seine Bonität als nicht ausreichend eingestuft wird.

Wird dem Anleger eine Finanzierung der von ihm aufzubringenden Mittel vom Anbieter oder in Abstimmung mit diesem von einem Dritten angeboten, sind hierfür die entsprechenden Angaben zu machen.

Die Voraussetzungen und die Behandlung von Zuschüssen und Steuererstattungen, die in die Finanzierung einbezogen werden, sind zu erläutern. Entspricht die Gesamtfinanzierung (unter Berücksichtigung eines Damnums) nicht den Gesamtkosten, ist der Unterschiedsbetrag zu nennen und seine Verwendung oder Finanzierung zu erläutern.

### **3.10. Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten**

Der Verkaufsprospekt muss über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten enthalten:

- den letzten, nach anderen Vorschriften als nach § 10 VermVerkProspV jeweils geprüften Jahresabschluss und Lagebericht oder,
- soweit eine Prüfung des Jahresabschlusses und eine Aufstellung und Prüfung des Lageberichts nach anderen Vorschriften als nach § 10 VermVerkProspV nicht zwingend vorgeschrieben ist,

- einen nach § 8h Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes aufgestellten und jeweils geprüften Jahresabschluss und Lagebericht oder,
- einen deutlich gestalteten Hinweis nach § 8h Abs. 2 des Verkaufsprospektgesetzes.

Lässt ein Emittent nach § 8h Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz freiwillig den Jahresabschluss und den Lagebericht prüfen, müssen bei der Aufstellung die Bestimmungen der §§ 264 - 289 HGB und bei der Prüfung die Bestimmungen der §§ 317 - 324 HGB beachtet werden. Erfolgt keine Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach diesen Bestimmungen, muss im Verkaufsprospekt an hervorgehobener Stelle ausdrücklich auf die fehlende Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach den genannten Bestimmungen hingewiesen werden.

- eine zwischenzeitlich veröffentlichte Zwischenübersicht.

Der Stichtag der genannten Abschlüsse darf höchstens 18 Monate vor der Aufstellung des Verkaufsprospekts liegen.

Jede wesentliche Änderung der Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten, die nach dem Stichtag eingetreten ist, muss im Verkaufsprospekt erläutert werden

Ist der Emittent nur zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet, so ist dieser in den Verkaufsprospekt aufzunehmen; ist er auch zur Aufstellung eines Jahresabschlusses verpflichtet, so sind beide Arten von Abschlüssen aufzunehmen. Die Aufnahme nur des Abschlusses der einen Art ist ausreichend, wenn der Abschluss der anderen Art keine wesentlichen zusätzlichen Aussagen enthält. Ein Konzernabschluss kann auch im Wege eines Verweises in den Verkaufsprospekt aufgenommen werden, wenn der Konzernabschluss aufgrund anderweitiger gesetzlicher Bestimmungen veröffentlicht worden ist. Der Verweis muss angeben, wo der Konzernabschluss veröffentlicht ist.

### **3.11. Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts des Emittenten**

Der Verkaufsprospekt muss den Namen, die Anschrift und die Berufsbezeichnung des Abschlussprüfers enthalten, der den Jahresabschluss des Emittenten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften geprüft hat. Ferner ist der Bestätigungsvermerk einschließlich zusätzlicher Bemerkungen aufzunehmen. Wurde die Bestätigung des Jahresabschlusses eingeschränkt oder versagt, so müssen der volle Wortlaut der Einschränkungen oder der Versagung und deren Begründung wiedergegeben werden.

Der Bestätigungsvermerk ist im vollen Wortlaut, unter Angabe von Datum und Ort sowie unter Nennung des Abschlussprüfers wiederzugeben. Diese Angabepflicht bezieht sich auch auf nicht gesetzliche Abschlussprüfungen, die nach Art und

Umfang einer gesetzlichen Abschlussprüfung durchgeführt werden, selbst wenn kein Lagebericht aufgestellt wurde.

Ein Hinweis gemäß § 8h Abs. 2 Verkaufsprospektgesetz kann nur dann entfallen, wenn sowohl Jahresabschluss als auch Lagebericht aufgestellt und nach den gesetzlichen Vorschriften geprüft wurden.

Eine Wiedergabe von Bescheinigungen über die Erstellung oder prüferische Durchsicht von Abschlüssen ist nicht erforderlich. Allerdings ist entsprechend dem Wunsch der BaFin auf eine prüferische Durchsicht sowie darauf hinzuweisen, dass diese nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit bietet.

### **3.12. Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten, den Treuhänder und sonstige Personen**

Der Verkaufsprospekt muss über die Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten angeben:

- den Namen und die Geschäftsanschrift der Mitglieder und ihre Funktion beim Emittenten,
- die den Mitgliedern insgesamt für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, getrennt nach Geschäftsführung oder Vorstand, Aufsichtsgremien und Beiräten.

Der Verkaufsprospekt muss angeben, in welcher Art und Weise diese zu nennenden Personen auch tätig sind für:

- Unternehmen, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind,
- Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen,
- Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Der Verkaufsprospekt muss über den Treuhänder angeben:

- Name und Anschrift, bei juristischen Personen Firma und Sitz.

Es empfiehlt sich, auch bei Treuhändern in der Rechtsform einer juristischen Person die Anschrift anzugeben.

- Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit,

- seine wesentlichen Rechte und Pflichten,
- den Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung,
- Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können.

Der Verkaufsprospekt muss die genannten Angaben auch für solche Personen enthalten, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

Eine wesentliche Beeinflussung liegt vor, wenn Angaben aufgenommen, in einer Weise verändert oder weggelassen werden, so dass aus der Sicht des Anlegers die Anlageentscheidung beeinflusst werden kann (vgl. Abschn. 2.5.).

### **3.13. Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten des Emittenten**

Der Verkaufsprospekt muss allgemeine Ausführungen über die Geschäftsentwicklung des Emittenten nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf das sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht, sowie Angaben über die Geschäftsaussichten des Emittenten mindestens für das laufende Geschäftsjahr enthalten.

### **3.14. Gewährleistete Vermögensanlage**

Für das Angebot einer Vermögensanlage, für deren Verzinsung oder Rückzahlung eine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen hat, sind die Angaben nach den §§ 5 - 13 VermVerkProspV auch über die Person oder Gesellschaft, welche die Gewährleistung übernommen hat, aufzunehmen.

### **3.15. Verringerte Prospektanforderungen**

Für den Fall, dass der Emittent vor weniger als 18 Monaten gegründet worden ist und noch keinen Jahresabschluss i. S. d. § 10 Abs. 1 Nr. 1 VermVerkProspV erstellt hat, muss der Verkaufsprospekt abweichend von den Anforderungen nach den Abschn. 3.10., 3.11. und 3.13. folgende Angaben enthalten:

- die Eröffnungsbilanz
- eine Zwischenübersicht, deren Stichtag nicht länger als zwei Monate zurückliegt.

Diese Zwischenübersicht besteht mindestens aus einer Bilanz und einer Gewinn- und Verlustrechnung. Zwischenübersichten sind im Rahmen des Gutachtens auf ihre Plausibilität - auch in Verbindung mit (geprüften oder ungeprüften) Vorjahresabschlüssen - zu beurteilen.

Liegt der Stichtag der Eröffnungsbilanz weniger als zwei Monate zurück, ist eine Zwischenübersicht entbehrlich. Dies ist im Verkaufsprospekt anzugeben.

- die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mindestens für das laufende und das folgende Geschäftsjahr.

Die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage umfasst eine Planbilanz, einen Plangewinn- und Verlustrechnung sowie eine Planliquiditätsrechnung für diese Perioden. Planbilanzen und Plangewinn- und Verlustrechnungen dürfen mit den im Übrigen im Prospekt häufig enthaltenen Prognoserechnungen nicht in Widerspruch stehen.

- Planzahlen des Emittenten, insbesondere zu Investitionen, Produktion, Umsatz und Ergebnis, mindestens für die folgenden drei Geschäftsjahre.

Zur voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Planzahlen des Emittenten sind die zugrunde liegenden wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge in geeigneter Form zu erläutern.

Aus dem Verweis von § 15 Abs. 1 VermVerkProspV auf § 10 Abs. 1 Nr. 1 VermVerkProspV ergibt sich, dass diese Angaben nur durch einen freiwillig erstellten Jahresabschluss und freiwillig aufgestellten Lagebericht ersetzt werden können, die auch freiwillig geprüft wurden.

Von der Aufnahme einzelner Angaben in den Verkaufsprospekt kann abgesehen werden, wenn:

- diese Angaben nur von geringer Bedeutung und nicht geeignet sind, die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Entwicklungsaussichten des Emittenten zu beeinflussen, oder
- die Verbreitung dieser Angaben dem Emittenten erheblichen Schaden zufügt, sofern die Nichtveröffentlichung das Publikum nicht über die für die Beurteilung der Vermögensanlagen wesentlichen Tatsachen und Umstände täuscht.

### **3.16. Mindestangaben für Verkaufsprospekte, die nicht der VermVerkProspV unterliegen**

Eine öffentlich angebotene Vermögensanlage, die aus einem unmittelbaren Anteil am Anlageobjekt besteht, unterliegt nicht der Prospektspflicht des § 8f Verkaufsprospektgesetz. Die besonderen Prospektinhalte ändern sich wie folgt:

- Die Mindestangaben nach den Abschn. 3.5 - 3.8 sowie 3.10 - 3.14 sind in diesen Fällen gegenstandslos.
- Die Mindestangaben nach den Abschn. 3.4 und 3.9 und die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Angaben zur Vermögensanlage nach Abschn. 4 sind in entsprechender Weise zu machen.

Die Gesamtkosten des Anlageobjekts, die der Anleger bei Direktinvestitionen selbst aufzubringen hat, sind in zweckentsprechender Weise (vgl. Abschn. 3.9, 13. Bullet) aufzugliedern.

## **4. Ergänzende Pflichten der Prospektierung**

Über die von der VermVerkProspV geforderten Einzelangaben hinaus sind nach den allgemeinen Grundsätzen des § 2 der Verordnung folgende ergänzende Angaben erforderlich, um die angebotene Vermögensanlage beurteilen zu können.

### **4.1. Wirtschaftliche Angaben**

#### **4.1.1. Leistungsnachweise über durchgeführte Vermögensanlagen**

Über den Anbieter sind Leistungsnachweise über bisher von diesem durchgeführte Vermögensanlagen jeder Art in einer für die jeweilige Art der Vermögensanlage repräsentativen Phase der jüngeren Vergangenheit zu erbringen. Es ist darzustellen, ob und in welchem Umfang sich Angaben bei bereits durchgeführten Vermögensanlagen der jüngeren Vergangenheit bestätigt haben. Zu diesen Angaben gehören z. B.:

- Summe des jeweils eingeworbenen Eigenkapitals unter Berücksichtigung der Inanspruchnahmen von Schließungsgarantien
- Kosten der Investitionsphase
- Zahlungen an den Anleger
- Ertragsmäßiges Ergebnis (Zahlen der handelsrechtlichen GuV-Rechnung)
- Stand Fremdkapital der Vermögensanlage
- Stand einer für den Anleger verpflichtenden Finanzierung seiner Beteiligung
- Steuerliches Ergebnis.



Vermögensanlagen, die bereits vor längerer Zeit beendet wurden, brauchen nicht in die Aufstellung einbezogen werden. Wurden vom Anbieter in einem aussagefähigen Umfang mit der angebotenen Vermögensanlage vergleichbare Vermögensanlagen durchgeführt, kann sich die Darstellung hierauf beschränken. Auf entsprechende öffentlich zugängliche, von einem unabhängigen Dritten geprüfte Leistungsnachweise (z. B. Leistungsbilanzen) kann verwiesen werden. Sind vom Anbieter noch keine vergleichbaren Vermögensanlagen über eine für diese repräsentative Phase der jüngeren Vergangenheit angeboten worden, ist anzugeben, welche Kenntnisse und Erfahrungen die Projektverantwortlichen haben.

Ist der Anbieter nicht gleichzeitig auch Initiator der Vermögensanlage, sind auch über diesen entsprechende Angaben zu machen.

Für Angaben im Verkaufsprospekt, die von anderen Personen nach § 3 VermVerk-ProspV verantwortet werden, ist anzugeben, ob und in welchem Umfang sich von diesen erstellte, vergleichbare Angaben bei bereits durchgeführten Vermögensanlagen der jüngeren Vergangenheit bestätigt haben.

#### **4.1.2. Kosten der Investitionsphase**

Die Investitionsphase beginnt im Regelfall spätestens mit der Herausgabe des Verkaufsprospekts - u. U. schon mit einer früheren Investition, für die Anlegergelder verwendet werden oder werden sollen - und endet mit dem Ende des Jahres, in dem das einzuwerbende Eigenkapital plangemäß eingezahlt ist oder das Anlageobjekt nutzungsbereit erworben bzw. hergestellt ist und die im Investitionsplan enthaltenen Leistungen (z. B. "Zeitraum der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung") abgeschlossen sind.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung in der Investitionsphase sind in absoluter und in relativer Höhe im Verkaufsprospekt darzustellen und zu erläutern.

Zusätzlich zu diesem Investitions- und Finanzierungsplan sind die nachstehenden Angaben zu machen, wofür sich die folgende komprimierte Darstellung der Mittelverwendung für die Investitionsphase empfiehlt:

		absolut in TEUR	in % der Summe	in % des Eigenkapitals (incl. event. Agio)
1.	Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung des Anlageobjektes einschl. Nebenkosten			
2.	fondsabhängige Kosten			
2.1.	Vergütungen			
2.2.	Nebenkosten der Vermögensanlage			
3.	Sonstiges			
4.	Liquiditätsreserve			
	Summe			

Im Interesse einer Darstellung des wirtschaftlichen Sachverhalts weichen die in dem vorstehenden Schema verwendeten Begriffe zum Teil von den handelsrechtlichen und steuerlichen ab und bestimmen sich wie folgt:

- Zu dem Posten 1. sind die entstandenen Anschaffungs-/Herstellungskosten des Anbieters oder einer diesem nahe stehenden Person unter der Tabelle anzugeben, wenn diese das Anlageobjekt innerhalb der letzten fünf Jahren erworben haben.
- In den Posten 2.1. gehören Vergütungen an den Anbieter oder einer diesem nahe stehenden Person, auch wenn diese handelsrechtlich oder steuerlich zu aktivieren wären.
- In dem Posten 2.1. sind weiter die Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen (auch soweit diese aus einem Agio finanziert werden), Provisionen für die Fremdkapital-Vermittlung und Garantiprovisionen, unabhängig von ihrer handelsrechtlichen oder steuerlichen Behandlung zu erfassen. Dies gilt auch für Konzeptions-, Treuhand- und ähnliche Gebühren.
- Soweit derartige Kosten für Leistungen der Investitionsphase in die Betriebsphase verlagert werden, sind sie für Zwecke dieser Darstellung ebenfalls im vorstehenden Schema zu erfassen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Kosten als Vergütung oder als so genanntes Gewinnvorab bezeichnet werden.

- Zu den Nebenkosten in Posten 2.2. gehören Kosten für Steuerberatung und Gutachten, die Zinsen der Eigenkapital-Vorfinanzierung und sonstige Finanzierungskosten, die Anzahlungszinsen, die Kosten der Handelsregister-Eintragungen und ähnliche Aufwendungen des Fonds.
- Zu den Aufwendungen des Postens 3. gehören die übrigen Kosten der Vermögensanlage (Residualgröße).

#### 4.1.3. Nutzung der Vermögensanlage

Die Art der künftigen Nutzung des Anlageobjektes, die daraus erwarteten Einnahmen sowie die damit im Zusammenhang stehenden Ausgaben sind zu erläutern. Dabei ist anzugeben, inwieweit es sich bei den Prognosen um Annahmen bzw. vertraglich gesicherte Beträge handelt. Soweit vertraglich gesicherte Beträge auf zeitlich begrenzten Verträgen beruhen, ist auch dies anzugeben.

Um die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensanlage darzustellen, sind Prognosen über die Entwicklung der für die Vermögensanlage wesentlichen Parameter erforderlich.

Zu den bei der Aufstellung von Prognoserechnungen zu beachtenden Gesichtspunkten und Angaben vgl. Abschn. 2.3.2. Sofern Marktprognosen erwähnt oder Informationen über Absatzchancen gegeben werden, ist anzugeben, wann, von wem und in wessen Auftrag die Prognosen erstellt wurden.

Im Einzelnen kommen folgende Angaben in Betracht:

- Angaben zur Ertrags-/Aufwandsvorschau
  - erwartete/gesicherte Erträge bzw. Einnahmen
  - erwartete/feststehende laufende Aufwendungen bzw. Ausgaben mit Aufgliederung insbesondere nach Betriebskosten, Abschreibungen, Verwaltungskosten, Zinsen. Weichen die angesetzten Abschreibungen von der angemessenen, an der Restnutzungsdauer des Anlageobjektes orientierten Abschreibung ab, ist hierauf hinzuweisen.
  - Überschuss/Fehlbetrag je Periode
- Angaben zur Liquiditätsvorschau
  - erwartete/gesicherte Einzahlungen

Sind plangemäße Rückzahlungen an den Kapitalanleger vorgesehen, so ist anzugeben, ob und inwieweit es sich um Ertragsüberschüsse oder um Kapitalrückzahlungen handelt und

dadurch Haftungstatbestände entstehen. Ferner ist anzugeben, ob Liquiditätsüberschüsse zur Reinvestition im Rahmen des Betriebskonzepts verwandt werden dürfen oder sollen.

- erwartete/gesicherte Auszahlungen mit Aufgliederung, insbesondere nach Kapitaldienst einschließlich Tilgung, Betriebskosten und Verwaltungskosten
- Überschuss/Fehlbetrag je Periode

Werden über den Prognosezeitraum die erwarteten Einnahmen/Erträge oder Ausgaben/Aufwendungen aufgrund von Erfahrungswerten der Vergangenheit verändert (z. B. in Anpassung an den allgemeinen Lebenshaltungskostenindex oder spezielle Indices), so ist hierauf hinzuweisen.

Der verwendete Index sowie die Gründe für seine Anwendung auf die angebotene Vermögensanlage sind zu erläutern.

- etwaige Nachschussverpflichtungen zur Deckung eines Fehlbetrages
- Angaben zur vorgesehenen Ergebnisverwendung
  - Rücklagenansammlungen
  - Ausschüttungen.

Wird der erwartete wirtschaftliche Erfolg der Vermögensanlage nicht nur verbal, sondern auch mittels Grafiken oder Ähnlichem dargestellt, sind diese als Prognose zu kennzeichnen und die diesen Darstellungen zugrunde gelegten Annahmen zu erläutern.

Zur Darstellung der Ergebnisse der Prognoserechnung sind die nachstehenden Angaben zu machen, wofür sich die folgende komprimierte Darstellung der Ergebnisse der Nutzungsphase empfiehlt. Da die Daten der Prognoserechnung entnommen sind, ist auch diese "Kapitalrückflussrechnung" ausdrücklich als Prognose zu kennzeichnen. Sie soll die Zahlungsströme im Zusammenhang mit der Vermögensanlage aus Sicht des Anlegers aufzeigen.

- Die Darstellung bezieht sich auf die im Verkaufsprospekt typisierte Beteiligungshöhe (z. B. TEUR 100 ggf. zzgl. Agio)
- Dabei sind in den Spalten jene Jahre darzustellen, in denen sich voraussichtlich wesentliche wirtschaftliche Veränderungen ergeben. Es sind dies die Jahre, für welche die wesentlichen Parameter (z. B. Miete, Charter) eingangs vertraglich festgelegt sind und jene, in denen diese vertragliche Bindung für einzelne, wesentliche Parameter erstmals aufgelöst sein wird. Phasen mit festen, vertraglich fixierten und damit sicheren Parametern der

Prognoserechnung können zur Erhöhung der Transparenz graphisch von Phasen mit überwiegend geschätzten und damit unsicheren Parametern getrennt werden (in nachstehendem Schema beispielhaft als Doppelstrich nach dem Jahr 3, 4 und 10 dargestellt).

Jahreszahl		1	2	3	4	10	n
1.	gebundenes Kapital						
2.1.	Gewinnausschüttung						
2.2.	Steuererstattungen (+) Steuerzahlungen (-)						
2.3.	Eigenkapitalzahlung (-) Eigenkapitalrückzahlung (+)						
2.4.	Summe des Rückflusses						
3.	Haftungsvolumen						
4.	anteiliges Fremdkapital						

- Das gebundene Kapital ergibt sich aus dem einbezahlten Eigenkapital (ggf. zzgl. Agio) und ab dem Jahr 2 abzüglich oder zuzüglich der Summe in Zeile 2.4. des Vorjahres. Entsprechend wird das gebundene Kapital in den Folgejahren unter Rückgriff auf die Summe in Zeile 2.4. des Vorjahres fortgeschrieben.
- Das Haftungsvolumen nach Zeile 3. ergibt sich im Regelfall aus § 172 Abs. 4 HGB oder einer entsprechenden Forderung der Gesellschaft nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.
- In Zeile 2.2. sind die Steuererstattungen/Steuerzahlungen im Jahr ihres Zuflusses/Abflusses darzustellen, wie sie sich für den höchsten inländischen persönlichen Steuersatz (ohne Kirchensteuer) errechnen.
- Die Angabe des anteiligen Fremdkapitals in Zeile 4. dient dazu darzustellen, inwieweit prognosegemäß eine Entschuldung der Vermögensanlage stattfindet.
- Das Jahr n ist das Endjahr der Vermögensanlage und enthält die mit dem Ende der Vermögensanlage verbundenen Kapitalrück- oder ggf. auch Kapitaleinzahlungen.

In Abhängigkeit von der Art der Vermögensanlage kann es sich empfehlen, - ggf. auch in grafischer Form - die Ergebnisse der Kapitalrückflussrechnung mit den Ergebnissen aus der Sensitivitätsanalyse in einer gesonderten, komprimierten Darstellung zu verbinden.

#### **4.1.4. Sensitivitätsanalyse**

Hängt die Wirtschaftlichkeit der Vermögensanlage von wesentlichen Parametern ab, über deren Entwicklung unterschiedliche Annahmen getroffen werden können, empfiehlt es sich, dem Anleger in einem gesonderten Abschnitt zu verdeutlichen, zu welchen Abweichungen von der im Verkaufsprospekt entsprechend dem vorherigen Abschnitt dargestellten Prognose die Veränderung einzelner und/oder mehrerer wesentlicher Parameter führen kann und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung der Vermögensanlage hat (*Sensitivitätsanalyse*).

Die gleichzeitige Veränderung von mehreren wesentlichen Parametern in einer Sensitivitätsanalyse ist nur zulässig, wenn diese Parameter in einem wirtschaftlichen Zusammenhang zueinander stehen und sich hieraus keine irreführende Darstellung ergibt.

Die Sensitivitätsanalyse hat die Aufgabe zu zeigen, welche Zukunftsentwicklungen im Lichte des aktuellen Wissensstandes möglich sind und für wie wahrscheinlich der Anbieter das Eintreten der verschiedenen Szenarien hält.

Im Allgemeinen genügt die Darstellung einer realistisch positiveren und einer realistisch negativeren Entwicklung in Ergänzung zu der nach Abschn. 4.1.3. dargestellten erwarteten Entwicklung der Vermögensanlage (vgl. Abschn. 2.3.2.).

## **4.2. Rechtliche Angaben**

### **4.2.1. Angaben zum Anlageobjekt und zu wesentlichen Vertragspartnern**

Alle für das Anlageobjekt, dessen Erwerb oder Herstellung, dessen Nutzung oder Verkauf maßgebenden wesentlichen vertraglichen Beziehungen sind darzustellen. Dabei kann über gleichartige Verträge zusammengefasst berichtet werden.

Zum wesentlichen Inhalt von Verträgen gehören in der Regel:

- Vertragspartner
- Gegenstand des Vertrags
- Leistungen und Vergütungen sowie die Rechte und Pflichten aus gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen
- Zahlungsmodalitäten
- Haftungen und Gewährleistungen der jeweiligen Vertragspartner und deren Begrenzung
- Vollmachten
- Informations-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte

- Kündigungs- und Rücktrittsrechte und deren Folgen
- aufschiebende und auflösende Bedingungen sowie sonstige Auflösungen des Vertrags und deren Folgen
- vertragliche Verfügungsbeschränkungen
- anzuwendendes ausländisches Recht und ggf. gesondert vereinbarter Gerichtsstand.

Die Darstellung des wesentlichen Inhalts eines Vertrags kann auch durch wörtliche Wiedergabe oder durch Verweis auf die entsprechenden Bestimmungen eines beigefügten Vertrags erfolgen. Sofern die Verträge für den Anleger aus sich selbst heraus leicht zu verstehen sind, genügt auch deren Beifügung. In jedem Fall muss auf ungewöhnliche Vertragsbestimmungen ausdrücklich hingewiesen werden.

Über die wesentlichen Vertragspartner ist anzugeben, sofern es sich hierbei nicht um im Wirtschaftsleben allgemein bekannte Unternehmen (z. B. Banken, Versicherungen, börsennotierte Unternehmen oder ähnliche Institutionen) handelt:

- Firma und Anschrift, Registergericht, Registernummer und Tag der ersten Eintragung
- Höhe des haftenden Kapitals
- Name und Wohnort persönlich haftender Gesellschafter und von Gesellschaftern mit Anteilen oder Stimmrechten von mindestens 25 % sowie
- Name und Wohnort der gesetzlichen Vertreter.

Darüber hinaus ist zu den wesentlichen Vertragspartnern, zu den eingeschalteten Sachverständigen und Gutachtern - soweit möglich - anzugeben, inwieweit und mit welchem Erfolg diese in der jüngeren Vergangenheit entsprechende Aufträge durchgeführt haben. Auf die Angabe kann verzichtet werden, wenn es sich um im Wirtschaftsleben allgemein bekannte Unternehmen handelt.

#### **4.2.2. Beendigung der Vermögensanlage**

Erforderlich ist die Angabe der Möglichkeit, der Bedingungen und der wesentlichen wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen einer Beendigung einer Vermögensanlage (Veräußerung, Rückgabe des erworbenen Anteils, Auflösung der Objektgesellschaft, Kündigung). Die für die Berechnung des Kapitalrückflusses an den Anleger maßgebenden Einflussgrößen sind anzugeben. Hier sind auch die bei der Beendigung der Vermögensanlage entstehenden Kosten (z. B. Gebühren,

Steuern, Provisionen oder sonstige Vergütungen und Sonderrechte) zu nennen. Ferner ist darauf hinzuweisen, wenn die Beendigung der Vermögensanlage auch gegen den Willen des Anlegers von dritter Seite herbeigeführt werden kann (z. B. Ankaufsoptionen, Kündigungsrechte Dritter).

Für den Fall der Rückabwicklung (wenn z. B. nicht sichergestellt ist, dass der Anleger bzw. die Beteiligungsgesellschaft das Anlageobjekt erwerben kann) sind die vorgesehenen Regelungen darzustellen. Es sind die Voraussetzungen anzugeben, unter denen eine für den Anleger schadenfreie Rückabwicklung möglich ist.

### **4.3. Steuerliche Angaben**

Die steuerliche Konzeption des Angebots zur Vermögensanlage ist im Einzelnen darzustellen, auch wenn einzelne Angaben bereits unter Abschn. 3.4. gemacht wurden. Dabei sind die steuerlichen Auswirkungen in der Investitionsphase/ Erwerbsphase von denen in der Nutzungsphase und bei Beendigung der Vermögensanlage zu trennen.

In die Darstellung der steuerlichen Konzeption sind nicht nur die ertragsteuerlichen (z. B. Einkommensteuer, Kirchensteuer) und ggf. die erbschafts- und schenkungssteuerlichen Auswirkungen beim Anleger einzubeziehen, sondern auch zu berücksichtigende Verkehrssteuern (z. B. Grunderwerbsteuer), die Umsatzsteuer, das Anlageobjekt selbst betreffende Steuern (z. B. Grundsteuer, Gewerbesteuer) sowie zusätzliche Belastungen und Abgaben, auch wenn sie nicht ausdrücklich als Steuern bezeichnet werden (z. B. Solidaritätszuschlag, Ergänzungsabgaben zur Einkommensteuer oder Ähnliches).

Die Gesamtkosten der Investition sind zur Erläuterung des steuerlichen Konzeptes der Vermögensanlage in nicht abschreibbare und abschreibbare Wirtschaftsgüter sowie sofort abzugsfähige Betriebsausgaben/Werbungskosten nachvollziehbar aufzugliedern.

Ist die steuerliche Konzeption bereits bei früheren Anlageobjekten des Anbieters verwendet worden, so ist der Stand der steuerlichen Anerkennung sowie etwaiger zwischenzeitlich eingetretener Änderungen der Rechtslage anzugeben. Falls die steuerlichen Auswirkungen im Verkaufsprospekt dargestellt werden, sind die zugrunde gelegten Prämissen (Einkommensteuersatz mit oder ohne Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag etc.) anzugeben. Soweit bei der Darstellung der Gesamtfinanzierung der Vermögensanlage davon ausgegangen wird, dass das Eigenkapital des Anlegers teilweise aus Steuererstattungen finanziert wird, ist anzugeben, wann mit den entsprechenden Erstattungen im Regelfall zu rechnen ist und welche Voraussetzungen hierfür eingehalten werden müssen. Eine Würdigung der steuerlichen Gestaltung insgesamt ist auch unter Einschluss der risikobegründenden Umstände zulässig und ggf. geboten. Auf die im Abschn. 3.3. dargestellten steuerlichen Risiken ist zu verweisen.



#### **4.4. Hinweise auf besondere Umstände**

Kapitalmäßige und/oder personelle Verflechtungen zwischen dem Anbieter und/oder den wesentlichen Vertragspartnern, Sachverständigen und Gutachtern sowie Abhängigkeiten der mit Kontrollfunktionen beauftragten Personen sind darzustellen.

Eine kapitalmäßige Verflechtung ist gegeben, wenn die Beteiligung allein oder zusammen mit Beteiligungen der anderen Vertragspartner oder von nahen Angehörigen i. S. v. § 15 Abs. 1 Nr. 2 - 4 AO direkt oder indirekt mindestens 25 % des Nennkapitals der Gesellschaft beträgt oder Stimmrechte oder Gewinnbeteiligungen in diesem Umfang gewährt.

Personelle Verflechtungen sind liegen vor, wenn mehrere wesentliche Funktionen im Rahmen des Gesamtprojektes durch dieselbe Person, durch nahe Angehörige i. S. v. § 15 Abs. 1 Nr. 2 - 4 AO oder durch dieselbe Gesellschaft wahrgenommen werden. Dies gilt auch, wenn eine solche Funktion durch einen mit mindestens 25 % beteiligten Gesellschafter oder durch Geschäftsleiter wahrgenommen wird.

Als mit einer Kontrollfunktion beauftragte Personen gelten z. B. Treuhänder, Mitglieder von Aufsichtsorganen oder Gutachter. Es ist anzugeben, wenn diese Personen in naher Beziehung geschäftlicher Art zum Anbieter oder zu wesentlichen Vertragspartnern stehen.

Auch sonstige, das Anlageobjekt selbst, seine Herstellung, seine Finanzierung, Nutzung oder Verwertung betreffenden Vereinbarungen zwischen wesentlichen Vertragspartnern sind zu nennen und zu erläutern. Dazu gehören beispielsweise Vereinbarungen über Provisionen, Kommissionen, Rabatte oder sonstige Rückgewähr, die nicht dem Anlageobjekt oder der Vermögensanlage zugute kommen, Kompensationsgeschäfte oder Ergebnisbeteiligungen. Falls solche Abreden nach Kenntnis des Anbieters nicht bestehen, ist dies im Verkaufsprospekt zu erklären.

#### **5. Nachtrag zum Verkaufsprospekt**

Sind seit Gestattung der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts während der Dauer des öffentlichen Angebots wesentliche Veränderungen eingetreten, so sind die Veränderungen während der Dauer des öffentlichen Angebots unverzüglich in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt zu veröffentlichen.

Für den Inhalt des Verkaufsprospekts und den Nachtrag sind in diesem Fall die bis zum Zeitpunkt der Herausgabe des Nachtrags bekannten oder erkennbaren prospektpflichtigen Sachverhalte maßgebend.

- <sup>10</sup> Vgl. BGBl. 2004 I, S. 3464
- <sup>11</sup> Vgl. WPg 2000, S. 922, FN-IDW 2000, S. 538.
- <sup>12</sup> Vgl. Abschn. 4.1.4.
- <sup>13</sup> Vgl. Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz (Verkaufsprospektgesetz) i. d. F. vom 09.09.1998, BGBl. I, S. 2701.
- <sup>14</sup> Im Einzelfall kann auf die Aufnahme von Angaben im Verkaufsprospekt verzichtet werden, wenn sie aufgrund der rechtlichen oder tatsächlichen Eigenschaften der Vermögensanlage entbehrlich sind. Im Auslegungsschreiben vom 30.06.2005 Abschn. 4 ([www.bafin.de/verkaufsprospekte/auslegungsfragen.htm](http://www.bafin.de/verkaufsprospekte/auslegungsfragen.htm)) fordert die BaFin in diesem Fall aber eine Begründung der Nichtaufnahme im Verkaufsprospekt.
- <sup>15</sup> Vgl. IDW Prüfungsstandard: Wesentlichkeit im Rahmen der Abschlussprüfung (IDW PS 250), Tz. 4 ff., Tz. 8, WPg 2003, S. 944, FN-IDW 2003, S. 441.
- <sup>16</sup> Vgl. BGH, Beschluss vom 09.12.2002 -II ZB 12/02, GmbHR 2003, S. 227.